

## GEMEINDE ALLMENDINGEN ALB-DONAU-KREIS

# BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 Abs.8 BAUGB

# ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

# "AN DER WEIDE, 5. ÄNDERUNG, ÄNDERUNG 2020" UND ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Zur Erläuterung des Gesamtplans ist die Begründung vom 26.09.2012 heranzuziehen.

STAND 17.02.2021

## Bearbeitung:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB
Silberburgstraße 159A • Haus im Hof • 70178 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

1.	Anlass und Planungsziele	3
2.	Lage und Umfang des Plangebietes, Geltungsbereich	3
3.	Bebauungsplanverfahren	4
4.1	Übergeordnete Planaussagen / Planungsrechtliche Situation	4 5.
5.	Umweltbericht / Umweltverträglichkeitsprüfung / Eingriffsregelung	6
6.	Bestandssituation und Rahmenbedingungen	7
7.	Umfang der Bebauungsplanänderung (§ 9 BauGB)	7
8.	Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes	8

### 1. Anlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan "An der Weide" wurde 1979 rechtskräftig und überplant einen großen Bereich westlich der Bahn zwischen Kleindorfer Straße und Marienstraße. In der Bebauungsplanänderung "An der Weide, 5. Änderung" von 2012 wurde ein Teilbereich am Hopfenweg geändert. Der Bebauungsplan "An der Weide, 5. Änderung, Änderung 2020" umfasst denselben Umriss wie der Bebauungsplan "An der Weide, 5. Änderung".

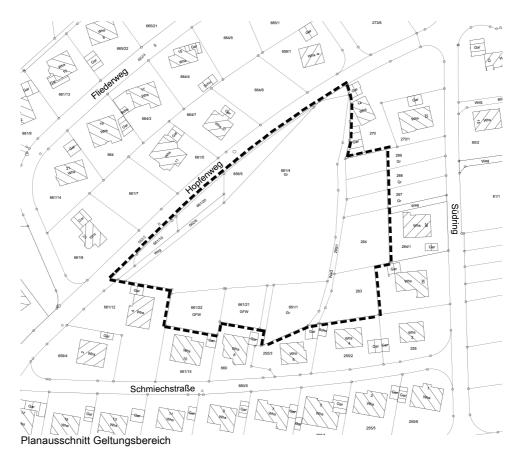
Nachdem die Fläche am Hopfenweg derzeit noch unbebaut ist, mittelfristig jedoch eine wohnbauliche Nutzung möglich erscheint, sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen zeitgemäßen Anforderungen angepasst werden. Insbesondere die im derzeit rechtsgültigen Plan vorgesehene Anzahl der Vollgeschosse ist anzupassen.

Angesichts der gesamtstädtischen und regionalen Situation der steigenden Wohnungsnachfrage, der sich verschärfenden Situation der Wohnungsversorgung, insbesondere mit bezahlbarem Wohnraum und die umweltbezogenen Ziele der Reduzierung des Flächenverbrauchs im Außenbereich ist heute umso stärker die Umsetzung einer angemessenen Dichte in bestehenden und erschlossenen Siedlungsbereichen als stadtentwicklungspolitisches Ziel zu sichern.

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Stärkung der Innentwicklung und erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§13 a BauGB).

### 2. Lage und Umfang des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Ortslage der Gemeinde Allmendingen, westlich der Ortsmitte. Der Geltungsbereich liegt zwischen den Straßen Südring und Marienstraße am Hopfenweg und hat eine Flächengröße von ca. 0,9 ha. Die Flächen sind unbebaut.



Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im Planentwurf vom 27.04.2020 dargestellt ist.

Im Geltungsbereich liegen die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 263/1, 264, 267 (teilweise), 268 (teilweise), 269 (teilweise), 265/1, 656/5, 660 (teilweise), 661/1, 661/4, 661/19, 661/20, 661/21, 661/22, 662/2 (Hopfenweg, teilweise), 662/6.

Das Gelände ist nahezu eben.

### 3. Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird wiederum im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13a BauGB geändert. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben, weil der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt wird und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs.2 und Abs.3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 abgesehen wird.
- die Auslegung nach § 3 Abs.2 durchgeführt wird,
- die Beteiligung nach § 4 Abs.2 durchgeführt wird,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4,
- vom Umweltbericht nach § 2a,
- von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird und
- § 4c (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.

### 4. Übergeordnete Planaussagen / Planungsrechtliche Situation

### 4.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan VG Allmendingen-Altheim)

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.



Planausschnitt

Flächennutzungsplan VG Allmendingen Altheim

# 4.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan "An der Weide" und "An der Weide, 5. Änderung)

Die planungsrechtliche Vorläuferplan für den Geltungsbereich bildete ursprünglich der am 19.09.1979 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan "An der Weide".

Der Bebauungsplan stellte für den Bereich "Hopfenweg' eine zulässige Nutzung entsprechend eines "Reinen Wohngebietes", die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen, das Maß durch GRZ von 0,3, GFZ von 0,5 und einer Zulässigkeit von einem Vollgeschoss sowie eine zulässige offene Bauweise ausschließlich von Einzel- und Doppelhäusern dar. Zur Erschließung ist ein Straßenring von der Straße Hopfenweg in das Plangebiet vorgesehen.

Im geänderten Bebauungsplan "An der Weide, 5. Änderung" wurde das Erschließungskonzept des ursprünglichen Plans geändert. Der Erschließungsring wurde in der Dimensionierung etwas reduziert und die Anschlüsse an den Hopfenweg näher zusammengelegt. Damit kann der Erschließungsaufwand insgesamt reduziert und die Grundstückszuschnitte an den Randbereichen zum Hopfenweg verbessert werden.

Die weiteren Festsetzungen wurden vom rechtsgültigen Bebauungsplan soweit sinnvoll übernommen und städtebaulich ergänzt. Die Änderungen des Bebauungsplans bezogen sich vornehmlich auf die Anpassung der Erschließungsflächen und die notwendige Anpassung der Baugrenzen, um die beabsichtigte stadträumliche Ausbildung des Quartiers zu erreichen. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wurde auf Allgemeines Wohngebiet geändert. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen dienten der Anpassung an zeitgemäße Planungsund Genehmigungsanforderungen. Dieser Plan stellt die rechtsgültige Plangrundlage vorliegender Änderung 2020 dar.



Ausschnitt Bebauungsplan "An der Weide, 5. Änderung", rechtsgültig vom 05.10.2012

### 5. Umweltbericht / Umweltverträglichkeitsprüfung / Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Nach § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB.

Eine überschlägige Prüfung der erheblichen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Anlage 2 BauGB nach § 13a Abs.1 Nr.2 BauGB entfällt, da der Bebauungsplan eine Grundfläche weniger als 20.000 qm festsetzt und keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000- oder europäischen Vogelschutzgebieten bestehen nicht.

Entsprechend § 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe im Sinne § 1a (3) Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass die Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nicht anzuwenden ist.

### Belange des Umweltschutzes und des Artenschutzes

Unberührt bleibt, dass bei der Abwägung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB). Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen planungsrechtlich überplanten Ortsbereich. Innerhalb des Plangebietes sind keine wesentlichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Bebauungsplanaufstellung dient der Innenentwicklung und wirkt damit vielmehr einer weiteren Zersiedelung im Außenbereich entgegen.

Eine Überbauung der Fläche war bereits mit dem ursprünglichen Bebauungsplan "An der Weide" von 1979 zulässig, der dort ein Reines Wohngebiet mit der Nutzungskennziffer einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,5 festsetzte. Mit dem Bebauungsplan "An der Weide, 5. Änderung" wurde die Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die GRZ und GFZ blieben gleich. Auch im Bebauungsplan "An der Weide, 5. Änderung, Änderung 2020" bleiben Nutzungsart und GRZ gleich. Lediglich die Zahl der Vollgeschosse wird von I auf II festgesetzt und damit einhergehend werden die GFZ und die Wandhöhe neu festgesetzt.

Vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden besteht nunmehr die Zielsetzung, die bisher verfolgte Bebauung der Baugrundstücke im Gebiet "An der Weide, 5. Änderung" in einer höheren städtebaulichen Dichte auch planungsrechtlich umzusetzen. Der Bebauungsplan verfolgt daher das Ziel, eine höhere bauliche Ausnutzung der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke zu erreichen. Dadurch soll insbesondere verhindert werden, bisherige Außenbereichsflächen als Wohnland entwickeln zu müssen. Es geht um eine maßvolle Verdichtung eines bereits bestehenden Wohngebiets.

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht dabei keine flächige Nachverdichtung im Sinne einer quantitativ höheren Ausnutzung des Grundstückes durch die Gebäudegrundfläche; sie fordert lediglich eine vertikale Nachverdichtung durch die Möglichkeit eines weiteren Vollgeschosses.

Dass bei einer Nachverdichtung auch stets Konflikte mit anderen städtebaulichen Belangen entstehen können, insbesondere der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, dem Ortsbild und dem Gebot der Rücksichtnahme wird gesehen. Vorliegend wird dem jedoch durch die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entgegengewirkt. Insbesondere durch die Festsetzung zur GRZ und zur Wandhöhe wird das Entstehen massiver, wuchtiger, dem Gebietscharakter des bestehenden Baugebiets entgegenstehender und konfliktträchtiger Bebauung verhindert. Darüber hinaus ist freilich auf der Genehmigungsebene das LBO-Abstandflächenrecht zu beachten. Es handelt sich vorliegend bei einer Gesamtschau des Bebauungsplans um eine maßvolle und schonende (Nach-)Verdichtung.

Auch bei Vorhaben der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist zu prüfen, inwiefern Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG berührt werden. Zum Bebauungsplan "An der Weide, 5. Änderung" wurde eine Relevanzprüfung durchgeführt.

Eventuelle Maßnahmen, welche geeignet sind, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden oder die Wirkintensität des Vorhabens zu verringern, wurden dort formuliert und sind im Bebauungsplan als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 i.V.m. § 1a BauGB oder als Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) festgesetzt. Diese Festsetzungen werden im aktuellen Bebauungsplan beibehalten

Durch die Änderung der Gebäudehöhe entstehen keine neuen, anderen Konflikte mit dem Artenschutz.

### 6. Bestandssituation und Rahmenbedingungen

Das zu überplanende Gebiet ist ein Teilbereich der historischen Siedlungsstruktur Allmendingens. Als Dorfstraße bildet die Kleindorfer Straße das Rückgrat des Kleindorfs mit seiner historischen Bebauung. Die Umgebung des Plangebiets dagegen, dies umfasst den überwiegenden Bereich des gesamten Bebauungsplans "An der Weide", wurde erst nach dem Krieg bebaut und zeigt daher eine entsprechende Charakteristik, freistehende Wohngebäude mit privaten Gartenbereichen.

Die Flächen des Geltungsbereichs der Planänderung sind unbebaut, die im gültigen Bebauungsplan vorgesehene Erschließungsstraße ist nicht realisiert.

Die Planänderung bezieht sich auf die Änderung der Anzahl der Vollgeschosse. In diesem Zuge muss auch die maximale Wandhöhe und die GFZ geändert werden.

## 7. Umfang der Bebauungsplanänderung (§ 9 BauGB)

Die Bebauungsplanänderung ist räumlich und inhaltlich auf die Flurstücke des im Plan dargestellten Geltungsbereiches begrenzt. Geänderte Festsetzungen betreffen die Zahl der Vollgeschosse, die maximale Wandhöhe und die maximale Geschossflächenzahl im Planteil. Die übrigen textlichen Festsetzungen sowie Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes "An der Weide, 5. Änderung" bleiben unberührt und gelten weiterhin.

Folgende inhaltliche Bebauungsplanänderungen ergeben sich:

### Zahl der Vollgeschosse

im Gegensatz zur bisherigen Festsetzung mit einem Vollgeschoss, wird durch zwei Vollgeschosse eine zeitgemäße und dennoch verträgliches Maß der Nutzung ermöglicht. Durch die Lage des Gebiets an der Verbindungsstraße zwischen Marienstraße und Goethestraße erscheint eine Anpassung der Vollgeschosse angemessen.

### Maximale Wandhöhe

im Zuge der Anpassung der Vollgeschosse wird die Wandhöhe angepasst. Die Wandhöhe unter genannter Definition wird auf 6,50 m erhöht. Die Höhe hat sich in Allmendingen auch bei anderen Bebauungsplänen mit zwei Geschossen als sinnvolles Maß ergeben.

### - Geschossflächenzahl

im Zuge der Anpassung der Vollgeschosse wird auch die Geschossflächenzahl angepasst. Die Geschossflächenzahl wird auf 0,6 erhöht.

#### abweichende Bauweise

zur Sicherung der städtebaulichen Struktur und Gebäudekörnung wird die zulässige maximale Gebäudelänge auf 25 m begrenzt.

Daher wird gegenüber der bisher festgesetzten "offenen Bauweise" (Zulässigkeit von Gebäudelängen bis 50 m, § 22 Abs. 2 BauGB) eine abweichende Bauweise festgesetzt. An die Anforderung der offenen Bauweise, die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wird festgehalten.

Die Planänderung durch die Änderung 2020 der 5. Änderung des Bebauungsplans "An der Weide" steht damit weiterhin in der räumlichen Kontinuität des Gesamtbebauungsplans im restlichen Geltungsbereich. Insofern sind hier am grundlegenden städtebaulichen Planungskonzept des Bebauungsplans keine nachhaltigen Änderungen zu konstatieren.

## 8. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Planteils zum Bebauungsplan erläutert.

Aufgestellt: Stuttgart, den 27.04.2020 Wick + Partner